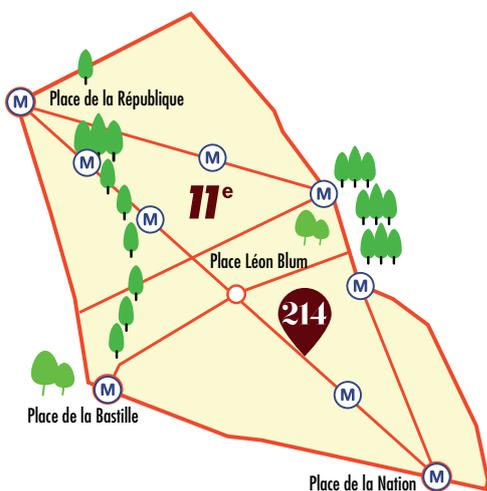


214

BOULEVARD VOLTAIRE

- PARIS 11^e -



Le 11^e arrondissement de Paris, un quartier à vivre

Situé sur la rive droite, au cœur de Paris, dans un triangle composé des places de la **Nation**, de la **Bastille** et de la **République**, le 11^e arrondissement est un quartier très prisé pour sa qualité de vie.

Populaire et animé, il accueille une population cosmopolite, ouverte sur la culture, avec notamment l'Opéra Bastille, les créateurs de mode et la scène culinaire. Très commerçant, avec ses boutiques, ses galeries et ses nombreux restaurants de qualité, le 11^e est aussi très bien équipé en établissements scolaires et en crèches. Ici, on vit et on grandit en sécurité.

Accessible et très bien desservi

A quelques minutes du centre de Paris, Marais, Place des Vosges, Châtelet, des quais de Seine, le quartier bénéficie d'un excellent maillage de transport en commun, il est traversé par 8 lignes de métro desservant 25 stations et une dizaine de lignes de bus.

Les gares de **Lyon** et de **Bercy** sont à **15 minutes à pied**, les gares d'Austerlitz, du nord et de l'est sont à moins de 20 minutes en voiture. Les aéroports Charles de Gaulle et Orly sont accessibles en 30 minutes de voiture.

Au 214 boulevard Voltaire, 2 bâtiments et leurs commerces

L'immeuble est composé :

- d'un **batiment sur le boulevard Voltaire** comprenant 11 logements et 2 locaux commerciaux,
- d'un **immeuble sur cour** comprenant 5 logements en étage

et un local / logement en rez-de-chaussée.

Il se répartit essentiellement en **appartements de type 2, de 30 m² environ**.

Surface Carrez de l'ensemble : **562,38 m²**

Surfaces des appartements : **de 20 à 60 m²**

	Immeuble sur le boulevard	Immeuble sur cour
Appartements	361,72 m ²	129,98 m ²
Commerces	51,26 m ²	19,42 m ²

Les deux bâtiments feront l'objet d'une **rénovation et d'une revalorisation des commerces** avant commercialisation lot par lot ou en bloc.

La **création d'un ascenseur** a été étudiée et chiffrée.



Batiment sur cour

214

BOULEVARD
VOLTAIRE

- PARIS 11^e -



Un produit a forte attractivité, un contexte très favorable

En 2018, Paris est devenue **la ville la plus attractive d'Europe pour les investissements immobiliers**. Une visibilité encore accentuée par le Grand Paris et les Jeux Olympiques. Les investisseurs apprécient notamment la **sécurité financière** et l'**attrait pour les entreprises** qui sont en mesure de proposer à leurs salariés une excellente qualité de vie.

Le boulevard Voltaire a ainsi bénéficié d'un réaménagement avec la création d'un itinéraire cyclable reliant les places de la République et de la Nation, répondant à des objectifs majeurs d'**amélioration du cadre de vie**, de lutte contre la pollution de l'air et de préservation de l'environnement

Un marché locatif dynamique

Avec des **prix encore accessibles** par rapport au centre, le secteur est très recherché par les jeunes couples et les étudiants. Une dynamique qui profite notamment aux investisseurs à la recherche de **biens faciles à louer**.

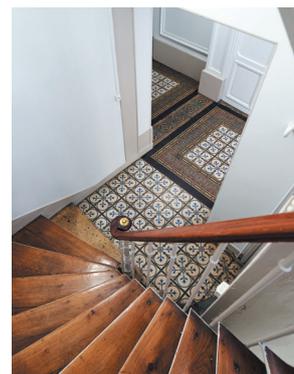
Éléments financiers

Loyers hors charges annuels (base 100% loué) : **145 000 €**



LES ATOUTS DE L'IMMEUBLE

Qualité de la ville	*****
Qualité de l'emplacement	****
Attractivité du marché locatif	****
Cohérence surface/marché locatif	*****
Rentabilité de l'investissement	***



FONCIÈRE
VAUBAN

18 quai Général Sarrail - 69006 Lyon - France
04 37 24 62 57
contact@foncierevauban.com